

## **Ulla Real Estate Services Topco Oy**

### **Emoyhtiön tilinpäätös ja konsernitilinpäätös**

**6.3. - 31.12.2020**

**Säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti.**

**Osoite:**

**c/o Norvestor Eteläesplanadi 2**

**00130 Helsinki**

**Kotipaikka Helsinki**

**Y-tunnus 3123809-7**

Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

## Sisälllys

Toimintakertomus	2
Konsernitase	5
Konsernin tuloslaskelma	7
Emoyhtiön tase	8
Emoyhtiön tuloslaskelma	9
Liitetiedot	10
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	21
Tositelajit ja säilyttämistapa	21
Tilinpäätöksen allekirjoitus	22
Tilinpäätösmerkintä	22

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2030 asti. (KPL 2:10.1 §)

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2026 asti. (KPL 2:10.2 §)

## Toimintakertomus Ulla Real Estate Services Topco Oy tilikaudelta 6.3. – 31.12.2020

### Topco -konserni

Topco-konserni on Pohjoismaissa toimiva kiinteistöhuoltoalan konserni, joka koostuu tilinpäätöshetkellä yhteensä 59 paikallisesti toimivasta yhtiöstä, jotka tarjoavat alueellisesti asiakkailleen pääsääntöisesti kiinteistön huoltoon ja ylläpitoon liittyviä palveluita.

Konserni muodostui, kun konserniin kuuluva Ulla Real Estate Services Bidco Oy osti 30.4.2020 toteutetulla yrityskaupalla koko PHM Holding Oy:n osakekannan, sisältäen PHM Holding Oy:n tytäryhtiöt, joita hankintahetkellä oli Suomessa 28 ja Ruotsissa kahdeksan.

Syksyllä konserni toteutti toisen merkittävän yrityskaupan, kun se 24.9. toteutuneella yrityskaupalla osti Kotikatu Holding Oy:n koko osakekannan, sekä Kotikatu Holding Oy:n tytäryhtiöt, joita oli hankintahetkellä 15 kpl. Yhdessä PHM ja Kotikatu muodostivat Suomeen paikallisen kiinteistöhuollon markkinajohtajan, joka toimii kaikkiaan 36 paikkakunnalla.

Tilikaudella 2020 konserni laajensi myös ulkomaan toimintaansa merkittävästi toteuttaen useamman yrityskaupan Ruotsissa, sekä laajentamalla Norjan markkinoille tehden tilikaudella kolme yrityskauppaa Norjassa. Tilikauden päättymisen jälkeen konserni hankki myös ensimmäisen tytäryhtiönsä Tanskasta.

### Olennaiset tapahtumat tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Tilikausi 2020 oli Topco -konsernille voimakkaan kasvun aikaa. PHM ja Kotikatu -konsernien lisäksi Topco -konserni hankki vuoden aikana yhteensä 9 yhtiötä Suomesta, Ruotsista ja Norjasta. Strategisesti merkittävin tapahtuma PHM ja Kotikatu konsernien yhdistymisen lisäksi oli konsernin laajentuminen Norjaan, jonne konserni rantautui elokuussa ostamalla Din Vaktmester AS:n koko osakekannan.

Tilikauden päättymisen jälkeen konserni on jatkanut voimakasta laajenemistaan tekemällä yhteensä seitsemän yrityskauppaa Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa, sekä lisäksi yhden yrityskaupan Tanskassa, joka on konsernille uusi markkina.

Yrityskauppojen lisäksi konsernissa käynnistettiin vuoden 2020 lopulla merkittävä integraatiohanke, jonka tavoitteena on yhdistää PHM ja Kotikatu -konsernien tukitoiminnot ja IT-infrastruktuuri, sekä yhtenäistää konsernin toimintatapoja laadun ja tehokkuuden parantamiseksi. Integraatiohankkeen hankesuunnittelu saatiin valmiiksi syksyllä 2020 ja toteutus tullaan viemään loppuun vuoden 2021 aikana. Hankkeeseen kuuluu olennaisena osana konsernin digitaalisten työkalujen yhtenäistäminen ja kehittäminen Kotikatu konsernin vuonna 2019 lanseeraaman toiminnanohjausjärjestelmän pohjalta.

Yhtiön hallitus ja johto ovat arvioineet vuoden 2020 alussa puhjenneen ja nopeasti laajentuneen COVID-19 pandemian vaikutuksia yhtiön markkinaympäristöön, työntekijöihin ja liiketoimintaan. Pandemialla ei toistaiseksi ole ollut merkittävää vaikutusta yhtiön palvelujen kysyntään. Poikkeuksellinen tilanne on osoittanut, että pystymme reagoimaan nopeasti muuttuviin tilanteisiin ja toimimaan tehokkaasti vaikeissakin olosuhteissa. Paikallinen johtamismallimme ja joustava organisaatio ovat tärkeitä tekijöitä poikkeustilanteissa. Olemme panostaneet henkilöstömme terveysturvallisuuteen esimerkiksi tarkentamalla työohjeitamme ja sujuvoittamalla suojavälineiden hankintakanavia. Autoimme myös asiakkaitamme taistelussa viruksen leviämistä vastaan muodostamalla palvelupaketteja tehostettuun siivoukseen.

Yhtiön hallitus ja johto seuraavat tarkasti koronavirustilanteen kehittymistä ja päivittävät arviotaan epidemian vaikutuksista tilanteen edetessä.

### Tilikauden tulos ja taloudellinen tilanne

Päättynyt tilikausi oli konsernin ensimmäinen kokonainen tilikausi. Tilikauden 2020 liikevaihto oli 122 miljoonaa euroa. Liiketoiminnan tulos ennen liikearvon ja konserniliikearvon poistoja oli 8,7 miljoonaa euroa, ollen 7,2 % liikevaihdosta. Konsernin poistot yhteensä olivat 26 miljoonaa euroa, josta 18,8 miljoonaa euroa oli liikearvon poistoja. Konsernin tilikauden tulosta rasittivat liikearvopoistojen lisäksi myös kertaluonteiset kulut muun muassa rahoituksen hankkimisesta yrityskauppoihin liittyen.

Vuoden 2020 lopussa konsernin vertailukelpoinen liikevaihto oli kaikkiaan 268 miljoonaa euroa ja oikaistu käyttökate 38,8 miljoonaa euroa. Konsernin vertailukelpoinen liikevaihto on laskettu yhdistelemällä 31.12.2020 omistettujen yhtiöiden viimeisen 12 kuukauden tulos. Konserniyhtiöiden vertailukelpoinen liikevaihto laski kalenterivuoden aikana noin 3,7 % johtuen leudosta talvesta ja COVID19 pandemian aiheuttamasta kysynnän

laskusta. Konsernin vertailukelpoinen liiketoiminnan tulos ennen liikearvon poistoja sen sijaan kasvoi 0,6% ollen 23 miljoonaa euroa, joka oli noin 8,6 % liikevaihdosta.

Konsernin omavaraisuusaste huomioiden osakkailta saadut oman pääoman ehtoiset lainat olivat 42,9 %. Konsernin korolliset lainat olivat 200,4 miljoonaa euroa ja kassavarat 17,5 miljoonaa euroa.

## Henkilöstö

Konsernissa oli tilinpäätöshetkellä töissä noin 3 191 henkilöä ja keskimäärin tilikaudella 1410. Konsernin tilikauden palkat olivat 45,5 miljoonaa euroa. Tilinpäätöshetkellä konserniin kuuluvien yhtiöiden edellisen 12 kuukauden palkat yhteenlaskettuna olivat 104,8 miljoonaa euroa.

Henkilöstö on tärkein voimavaramme. Toimintaperiaatteidemme mukaisesti henkilöstömme työskentelee paikallisesti toimivissa tiimeissä. Organisaatiomme on matala ja työnjohtomme on aktiivisesti mukana päivittäisessä työssä asiakaskohteissamme.

Olemme edistäneet yhteiskunnan monimuotoisuutta työllistämällä eri kulttuureista tulevia, eri ikäisiä, vaihtelevalla koulutus- tai kokemustaustalla töitä hakevia ihmisiä. Olemme myös merkittävä kausityöllistäjä.

## Selvitys tutkimus ja kehitystoiminnan laajuudesta

Tilikauden kehityshankkeet ovat liittyneet pitkälti IT- tai toimintamallihankkeisiin. Toiminnanohjausjärjestelmän uudistaminen ja siihen liittyvä asiakkaille suunnattu extranet-palvelu kattaa jo suurimman osan konsernissa toimivia yksiköitä. Työajanseurantajärjestelmä on säästännyt esimiesten työaikaa ja sujuvoittanut merkittävästi henkilöstöpalveluiden työskentelyä

Kehitystoiminnan kustannuksia ei ole aktivoitu vuoden aikana.

## Ympäristöasiat ja vastuullisuus

Kiinteistöhuollon konsernina vaikutamme päivittäin toimintaympäristömme siisteyteen ja viihtyvyyteen. Työmme pidentää kiinteistöjen käyttöikää ja tuottaa energiansäästöä sekä tuottaa viihtyisiä asuin- ja työympäristöjä. Lupauksemme on "havaitsemme, hoidamme, huolehdimme". Me rakennamme parempaa asumisviihtyvyyttä ja vaalimme hoitamamme kiinteistöjen arvoa. Opastamme mielellämme asiakkaitamme erilaisissa kiinteistön käyttöä koskevissa asioissa.

Tarjoamalla asiakkaillemme reaaliaikaista tietoa heidän kiinteistöjensä energian ja veden kulutuksesta, autamme heitä hallitsemaan kiinteistön energiatehokkuutta ja veden kulutusta, sekä samalla parantamaan kiinteistöjen kustannustehokkuutta. Tarjoamme myös proaktiivisesti huomaamiemme puutteiden perusteella palveluita, joilla kiinteistöjen energiatehokkuutta ja ekologisuutta voidaan parantaa ja elinkaarta pidentää.

Tärkein ympäristötekomme on syvällä toimintamallissamme – paikallisuudessa. Siirtymät hoitamamme kiinteistöjen välillä ovat lyhyitä ja huoltotupamme sijaitsevat kohteidemme läheisyydessä. Olemme panostaneet merkittävästi kaluston ammattimaiseen hankintaan ja huoltoon. Lisäksi käytämme ajoneuvoissamme GPS paikantimia ja pyrimme niitä hyödyntämällä vähentämään ajoneuvojen polttoaineen kulutusta. Kaluston käyttöasteen ja tyhjäkäynnin seuranta auttaa meitä ympäristökuormituksen vähentämisessä.

Kierrätämme toiminnassamme syntyvät jätteet mahdollisuuksien mukaan jo niiden syntypaikalla ja toimitamme jätteet asianmukaisesti jatkokäsittelyyn tai loppusijoitukseen. Teemme yhteistyötä kalusto-, laite- ja akkuvalmistajien kanssa, jotta löydämme tehokkaat ja ympäristöystävälliset tulevaisuuden välineet käyttöömmme. Topco -konserni tekee jatkuvasti töitä hankkimiensa liiketoimintojen digitalisoimiseksi, jossa yhtenä päätavoitteena on työajojen minimointi työtehtävien suorittamista optimoimalla, sekä paperittomuuden lisääminen työnohjauksessa.

Henkilöstövastuu on meille tärkeä asia. Toimimme niin, että henkilöstöllämme on riittävä osaaminen ja ammattimaiset välineet käytössään ja huolehdimme hyvästä perehdytyksestä. Perustamamme Akademia varmistaa jatkuvan osaamisen kehittämisen sekä monipuoliset urakehitysmahdollisuudet. Huolehdimme henkilöstön työkyvystä panostamalla työturvallisuuteen, ohjeistuksiin ja esimiesten valmentamiseen. Mittaamme henkilöstön tyytyväisyyttä vuosittaisella tyytyväisyyskyselyllä. Teemme myös yhteistyötä luottamusmiesten kanssa ja muistamme arjessa kannustaa ja palkita henkilöstöämme hyivistä suorituksista.

Kuluneen tilikauden aikana olemme vahvistaneet työturvallisuuskulttuuriamme entisestään. Kattavan ohjeistuksen lisäksi työturvallisuusasiat ovat tärkeä osa arkea esimerkiksi työturvallisuustuokioiden tai

tapaturmatutkinnan myötä. Ennakointi ja varautuminen sekä oikea asenne ovat olleet ohjenuorana työturvallisuuden edistämiseksi.

Noudatamme toiminnassamme kaikkia kansallisia lakeja, sopimuksia ja muita velvoitteita. Konsernissa on käytössä koko konsernia koskevat eettiset ohjeet (Code of Conduct), sekä hallintokäytännöt, jotka ohjaavat päivittäistä toimintaamme. Varmistamme myös käyttämiemme alihankkijoiden vastuullisuuden.

### **Hallitus ja toimitusjohtaja**

Ulla Real Estate Services Topco Oy:n hallituksen puheenjohtajana toimii Karl Svozilik ja hallituksen jäsenenä Ståle Angel, Janne Näränen, Tuomas Sarkola, Svein Olav Stølen ja Marika af Enehjelm. Konsernin toimitusjohtajana toimii Ville Rantala.

### **Osakkeiden määrä ja osakelajit**

Emoyhtiöllä on osakkeita yhteensä 206 149 651 kappaletta, joista A-osakelajia on 43 827 618 kappaletta, P1-osakelajia 12 699 698 kappaletta, P2-osakelajia 137 392 648 kappaletta ja V-lajia 12 229 687 kappaletta.

Jokaisella A-osakkeella ja V-osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa. P1- ja P2-osakkeilla ei ole äänioikeutta yhtiökokouksessa. P1- ja P2-osakkeilla on etuoikeus suhteessa A-osakkeisiin ja V-osakkeisiin saada vuosittain laskettuna yhtiön jaettavissa olevista varoista etuoikeutettuna maksuna summa, joka vastaa kahdeksaa prosenttia (8 %) P1- ja P2-osakkeiden merkintähinnasta laskettuna kunkin osakkeen merkintähinnan maksupäivästä vähennettynä mahdollisilla kyseiselle osakkeelle maksetuilla pääomanpalautuksilla ("Etuoikeusmaksu").

V-osakkeilla ei ole mitään oikeutta osinkoon tai muuhun varojenjakoan eikä oikeutta jakosuuteen yhtiön selvitystilassa tai konkurssissa. A-osakkeiden osakkeenomistajilla on ensisijainen oikeus ja yhtiöllä on toissijainen oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake.

Yhtiökokous on 30.4.2020 valtuuttanut hallituksen päättämään osakeannista. Valtuutuksen nojalla voidaan antaa enintään 172 095 208 kappaletta osakkeita.

### **Pääomalainat**

Emoyhtiöllä on taseessaan 17,9 miljoonan pääomalaina. Pääomalaina täyttää kaikki OYL 12 luvun ehdot, eikä sillä ole muita olennaisia ehtoja. Laina maksetaan mikäli OYL 12 luvun ehdot pääomalainan palauttamiselle täyttyvät. Lainalle on soviitu 8 prosentin korko. Kuluksi kirjaamatonta korkoa ei ole.

### **Tulevaisuuden näkymät**

Konsernin tulevaisuuden näkymät ovat vakaat, eikä konsernin tiedossa ole merkittäviä kilpailukyyn heikkenemiseen vaikuttavia tekijöitä. Kiinteistöhuollon voimistuva paikallisuutta suosiva trendi tukee Topco konsernin paikalliseen palveluun perustuvaa strategiaa ja vahvistaa näin konsernin asemaa markkinoilla.

Kasvava organisaatiomme luo entistä paremmat edellytykset valtakunnallisten asiakkaiden palvelemiseen säilyttäen paikallisen tapamme toimia. Monipuolinen palveluvalikoimamme auttaa meitä palvelemaan asiakkaitamme kokonaisvaltaisemmin ja asiakaslähtöisemmin. Lisäksi käytössämme oleva data kiinteistöistä avaa meille uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Siivouksen merkitys on kasvanut ja meillä on hyvät lähtökohdat kasvaa monipuolisemmaksi toimijaksi siivouspalveluissa. Meillä on myös mahdollisuus laajentaa toimintaamme asukaspalveluiden suuntaan, sillä kuluttajien tarvitsemat palvelut hoitamissamme kiinteistöissä ovat tekemisenä meille tuttua.

Konsernin liikevaihdon oletetaan kasvavan tulevaisuudessakin sekä orgaanisesti että yritysostoin. PHM ja Kotikatu konsernien digitaalisten työkalujen yhtenäistämisen odotetaan myös parantavan sekä tehokkuutta että asiakaspalvelun laatua ja näin ollen vahvistavan konsernin yhtiöiden kilpailukykyä paikallisilla markkinoilla. Maailmantalouteen merkittävästi vaikuttava COVID-19 pandemia ei tule näkemyksemme mukaan edelleenkaan merkittävästi heikentämään yhtiön toimintakykyä tai taloudellista asemaa.

Konsernin merkittävimmät epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea työvoiman saatavuuteen.

### **Hallituksen esitys voitonjaosta**

Hallitus esittää, että emoyhtiön tilikauden tappio 11 830,50 lisätään taseen voittovaroihin.

Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

**KONSERNITASE****31.12.2020****VASTAAVAA****PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineettomat hyödykkeet**

Konserniliikearvo

346 564 625

Liikearvo

5 822 490

Muut pitkävaikutteiset menot

368 587

**Aineettomat hyödykkeet yhteensä****352 755 701****Aineelliset hyödykkeet**

Maa- ja vesialueet

62 629

Rakennukset ja rakennelmat

657 066

Koneet ja kalusto

35 496 273

Muut aineelliset hyödykkeet

1 355 204

**Aineelliset hyödykkeet yhteensä****37 571 171****Sijoitukset**

Muut osakkeet ja osuudet

2 547 011

**Sijoitukset yhteensä****2 547 011****Ennakkomaksut**

561 739

**PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ****393 435 622****VAIHTUVAT VASTAAVAT****Pitkäaikaiset saamiset**

Laskennalliset verosaamiset

115 756

Muut pitkäaikaiset saamiset

258 147

**Pitkäaikaiset saamiset yhteensä****373 902****Vaihto-omaisuus**

971 424

**Lyhytaikaiset saamiset**

Myyntisaamiset

21 177 438

Muut saamiset

5 906 551

**Lyhytaikaiset saamiset yhteensä****27 083 989****Rahat ja pankkisaamiset**

17 530 513

**VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ****45 959 828****VASTAAVAA YHTEENSÄ****439 395 451**

Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

<b>VASTATTAVAA</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>	
Muu sijoitettu vapaa oma pääoma	194 037 840
Muuntoero	-46 488
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	0
Tilikauden voitto (tappio)	-23 300 847
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>170 690 505</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>	
Pääomalainat	17 932 632
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>	
Lainat rahoituslaitoksilta	187 209 801
Laskennalliset verovelat	865 391
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>206 007 824</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>	
Lainat rahoituslaitoksilta	13 221 719
Saadut ennakot	29 393
Ostovelat	10 136 796
Muut velat	29 081 485
Korkovelat	2 246 717
Siirtovelat	6 573 309
Verovelat	1 407 702
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>62 697 122</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>268 704 946</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>439 395 451</b>

Ulla Real Estate Services TopCo Oy  
Y-tunnus 3123809-7

**KONSERNIN TULOSLASKELMA****6.3.2020 - 31.12.2020**

LIKEVAIHTO	122 176 032
Liiketoiminnan muut tuotot	670 893
Materiaalit ja palvelut	
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	
Ostot tilikauden aikana	-15 201 793
Aineet, tarvikkeet ja tavarat yhteensä	-15 201 793
Ulkopuoliset palvelut	-17 850 420
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-33 052 213
Henkilöstökulut	
Palkat ja palkkiot	-45 546 514
Henkilösivukulut	
Eläkekulut	-4 612 222
Muut henkilösivukulut	-4 648 499
Henkilösivukulut yhteensä	-9 260 722
Henkilöstökulut yhteensä	-54 807 236
Poistot ja arvonalentumiset	
Suunnitelman mukaiset poistot	-25 961 594
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-25 961 594
Toimitilakulut	-3 041 607
Kalustokulut	-8 188 380
Liiketoiminnan muut kulut	-7 815 371
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-10 019 476</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista	0
Osinkotuotot	4 461
Muut korko- ja rahoitustuotot	607 726
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-12 981 234
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-12 369 047
<b>TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>-22 388 523</b>
Tilinpäätössiirrot	
Poistoeron muutos	0
Tilinpäätössiirrot yhteensä	0
Tuloerot yhteensä	-912 324
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>-23 300 847</b>

0



Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

**EMOYHTIÖN TASE****V a s t a a v a a****PYSYVÄT VASTAAVAT**

## Sijoitukset

Osuudet saman konsernin yrityksissä 193 909 998,00

Saamiset saman konsernin yrityksiltä 18 709 837,99

Sijoitukset yhteensä 212 619 835,99**PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ** 212 619 835,99**VAIHTUVAT VASTAAVAT**

## Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä 116 011,58

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä 116 011,58**VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ** 116 011,58**V a s t a a v a a yhteensä** 212 735 847,57**V a s t a t t a v a a****OMA PÄÄOMA**

## Muut rahastot (oy)

Muut rahastot (oy) 194 037 840,08

Muut rahastot (oy) yhteensä 194 037 840,08

Tilikauden voitto (tappio) -11 830,50**OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ** 194 026 009,58**VIERAS PÄÄOMA**

Pääomalainat 17 932 631,00

## Pitkäaikainen vieras pääoma

Velat saman konsernin yrityksille 777 206,99

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä 777 206,99**VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ** 18 709 837,99**V a s t a t t a v a a yhteensä** 212 735 847,57

Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

**EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA**

**6.3.-31.12.2020**

Liiketoiminnan muut kulut	<u>-11 830,28</u>
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-11 830,28</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	
Muut korko- ja rahoitustuotot	777 206,99
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-777 207,21
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>-0,22</u>
<b>TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b><u>-11 830,50</u></b>
<b>TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b><u>-11 830,50</u></b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b><u>-11 830,50</u></b>

Ulla Real Estate Services TopCo Oy  
Y-tunnus 3123809-7

## LIITETIEDOT

### KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### Laajuus

Konsernitilinpäätös on laadittu emoyhtiön ja tytäryhtiöiden tuloslaskelman ja taseiden yhdistelmänä.

Konserniyhtiöiden väliset sisäiset erät on eliminoitu.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty seuraavat yhtiöt:

Yhtiön nimi	Yhdistelty konserniin	Kotipaikkakunta	Konsernin omitusosuus
Ulla Real Estete Services Midco Oy	6.3.2020	Helsinki	100 %
Ulla Real Estate Services Bidco Oy	6.3.2020	Helsinki	100 %
PHM Holding Oy	30.4.2020	Helsinki	100 %
PHM Group Oy	30.4.2020	Helsinki	100 %
Kiinteistöhuolto Kantola Oy	30.4.2020	Lappeenranta	100 %
Lappeen Huoltomestarit Oy	30.4.2020	Lappeenranta	100 %
Turun Kiinteistöässä Oy	30.4.2020	Lieto	100 %
Tankkipojat Oy	30.4.2020	Naantali	100 %
Kanta-Hämeen Kiinteistöala Oy	30.4.2020	Hämeenlinna	100 %
Valkeakosken Kiinteistöpalvelu Oy	30.4.2020	Valkeakoski	100 %
Aluetalonmies A. Koskela Oy	30.4.2020	Hämeenlinna	100 %
Siivouslinja Oy	30.4.2020	Hämeenlinna	100 %
Kotkan Kiinteistöpalvelu Oy	30.4.2020	Kotka	100 %
Talosyke Oy	30.4.2020	Tampere	100 %
EPV Kiinteistöpalvelu Oy	30.4.2020	Seinäjoki	100 %
Kiinteistöhuolto Rantanen Oy	30.4.2020	Lahti	100 %
Purkat Oy	30.4.2020	Lohja	100 %
Savon Talohoito Oy	30.4.2020	Mikkeli	100 %
Moxley Oy	30.4.2020	Vantaa	100 %
Luotsi Kiinteistöpalvelut Oy	30.4.2020	Vaasa	100 %
PHM Sweden Ab	30.4.2020	Solna, Ruotsi	100 %
Tingvalla Mark Ab	30.4.2020	Kungsängen, Ruotsi	100 %
Lövets Ab	30.4.2020	Kungsängen, Ruotsi	100 %
Tuiran Kiinteistöpalvelu Oy	30.4.2020	Oulu	100 %
Ympäristöpalvelut Knuutila Oy	30.4.2020	Tampere	100 %
Fastighet- och Underhållservice Lyct	30.4.2020	Sipoo	100 %
Eurajoen Kiinteistöpalvelu Oy	30.4.2020	Eurajoki	100 %
Västmanlands Fastighetsservice Ab	30.4.2020	Västerås, Ruotsi	100 %
Västmanlands Byggtjänst Ab	30.4.2020	Västerås, Ruotsi	100 %
Helmi Saneerauspalvelut Oy	30.4.2020	Turku	100 %
Kiinteistöhuolto J Rusanen Oy	30.4.2020	Turku	100 %
Cemi Ab	30.4.2020	Solna, Ruotsi	100 %
Svealands Fastighetsteknik Ab	30.4.2020	Åkersberga, Ruotsi	100 %
Berga Lås &Larm AB	30.4.2020	Åkersberga, Ruotsi	100 %
Merstolan Huolto Oy	30.4.2020	Pori	100 %
Kiinteistöpalvelu Kariniemi Oy	30.4.2020	Hämeenlinna	100 %
Kiinteistöhuolto Paldanius Oy	30.4.2020	Mikkeli	100 %
Kiinteistöhuolto Koskela Oy	30.4.2020	Järvenpää	100 %

Ulla Real Estate Services TopCo Oy  
Y-tunnus 3123809-7

Huittisten TRH Palvelu Oy	30.4.2020 Huittinen	100 %
Västerås Service & Anläggning Ab	30.6.2020 Västerås, Ruotsi	100 %
PHM Norge As	30.6.2020 Oslo, Norja	100 %
Crendo i Växjö Ab	30.8.2020 Växjö, Ruotsi	100 %
Crendo Fastighetsförvaltning Ab	30.8.2020 Halmstad, Ruotsi	100 %
Miljö och trädgårdsservice i Stockho	30.8.2020 Upplands Väsby, Ruotsi	100 %
Norstaden Stockholm Ab	30.8.2020 Solna, Ruotsi	100 %
Renew Service Ab	30.8.2020 Upplands Väsby, Ruotsi	100 %
Rene Trapper As	30.8.2020 Oslo, Norja	100 %
Rene Bygårder As	30.8.2020 Oslo, Norja	100 %
Din Vaktmester As	30.8.2020 Trondheim, Norja	100 %
TL-Maint Oy	30.9.2020 Jyväskylä	100 %
Cateva Oy	30.9.2020 Helsinki	100 %
Kotikatu Oy	30.9.2020 Helsinki	100 %
Kotikatu Group Oy	30.9.2020 Helsinki	100 %
Kotikatu Holding Oy	30.9.2020 Helsinki	100 %
Kotikatu Hallintopalvelut Oy	30.9.2020 Helsinki	100 %
Nokian Kiinteistöhuolto Oy	30.9.2020 Tampere	100 %
F.T Drift Ab	30.11.2020 Tukholma, Ruotsi	100 %
Kiinteistöhuolto Kirvesniemi Oy	30.11.2020 Vantaa	100 %

#### Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Konsernin pysyviin vastaaviin merkityt aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on arvostettu hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenoonsa.

Saamiset ja velat on arvostettu nimellisarvoonsa, kuitenkin enintään todennäköiseen arvoonsa.

#### Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön omistaman kuluvaan käyttöomaisuuden hankintameno poistetaan ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti. Poistot on mukautettu verotuspoistojen kanssa. Tilikauden poistoina kirjataan kuluksi poistomenetelmästä riippuen verotuksessa hyväksyttävää enimmäistasapoistoa tai menojäännöspoistoa vastaavaa määrää. Suomen yhtiöissä on uusista hankinnoista tehty verohuojennuslain sallima enimmäispoisto.

Hyödyke	Poistoprosentti ja -menetelmä
Aineettomat hyödykkeet	Menojäännöspoisto 25 %
Konserniliikearvo	Tasapoisto 10 vuotta
Liikearvo	Tasapoisto 5 vuotta
Koneet ja kalusto	Menojäännöspoisto 25 %
Muut aineelliset hyödykkeet	Menojäännöspoisto 25 %

#### Päättynen ja edellisen tilikauden tietojen keskinäinen vertailukelpoisuus

Päättynyt tilikausi oli yhtiön ensimmäinen tilikausi.

#### Tilikauden olennaiset tapahtumat

Ulla Real Estate Services TopCo Oy  
Y-tunnus 3123809-7

Tilikaudella konserni laajensi liiketoimintansa Norjaan ja teki useita yrityskauppoja. Yrityskauppojen lisäksi konsernissa käynnistettiin vuoden 2020 lopulla merkittävä integraatiohanke, jonka tavoitteena on yhdistää PHM ja Kotikatu -konsernien tukitoiminnot ja IT infrastruktuuri, sekä yhtenäistää konsernin toimintatapoja laadun ja tehokkuuden parantamiseksi

Ulla Real Estate Services TopCo Oy:n hallitus on arvioinut vuoden 2020 alussa puhjelleen ja nopeasti laajentuneen Covid-19 virusepidemian vaikutuksia yhtiön markkinaympäristöön, työntekijöihin ja liiketoimintaan. Virusepidemialla ei toistaiseksi ole ollut merkittävää vaikutusta yhtiön palvelujen kysyntään. Yhtiön hallitus ja johto seuraavat tarkasti koronavirustilanteen kehittymistä ja päivittävät arvioitaan epidemian vaikutuksista tilanteen edetessä.

Tilikauden aikaisia olennaisia tapahtumia on avattu tarkemmin konsernin toimintakertomuksessa.

Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

**EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

**Osinkotuottojen, korkotuottojen ja korkokulujen yhteismäärät**

Tuotot omistusyhteisyrityksistä	0
Tuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0
Muut korko- ja rahoitustuotot	777 206,99
Korkokulut ja muut rahoituskulut	<u>-777 207,21</u>
Yhteensä	-0,22

Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

**KONSERNIN TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Liikevaihto**

Liikevaihto markkina-alueittain:

Suomi	81 032 416
Ruotsi	38 327 347
Norja	2 816 269
Yhteensä	<u>122 176 032</u>

**Liiketoiminnan muut tuotot**

Liiketoiminnan muiden tuottojen olennaiset erät:

Saadut vakuutuskorvaukset	45 250
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	230 708
Muut tuotot	394 935
Yhteensä	<u>670 893</u>

**Henkilöstökulut ja henkilöstön keskimääräinen lukumäärä**

Palkat ja palkkiot	-45 546 514
Eläkekulut	-4 612 222
Muut henkilösivukulut	-4 648 499
Yhteensä	<u>-54 807 236</u>

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana 1410

Henkilöstö tilikauden lopussa 3191

**Poistot ja arvonalentumiset**

Suunnitelman mukaiset poistot	-7 199 227
Liikearvon poistot	-1 128 556
Konserniliikearvon poistot	-17 633 811
Yhteensä	<u>-25 961 594</u>

**Liiketoiminnan muut kulut**

Liiketoiminnan muiden kulujen olennaiset erät:

Vapaaehtoiset henkilöstökulut	-1 200 935
IT-kulut	-1 927 967
Matkakulut	-491 418
Myynti, markkinointi ja edustus	-476 862
Hallintokulut	-3 359 615
Muut kulut	-358 573
Yhteensä	<u>-7 815 371</u>

Tilintarkastajan palkkiot -178 503

**Verot**

Tilikauden verot	-1 023 104
Edellisten tilikausien verot	104 421
Laskennallisten verojen muutos	6 359
Yhteensä	<u>-912 324</u>

Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

**EMOYHTIÖN TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

**Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet** **2020**

**Osuudet saman konsernin yrityksissä**

Ulla Real Estate Services Midco Oy 193 909 998,00

**Erittely saamisista** **2020**

Pääomalainasaaminen Ulla Real Estate Services

Midco Oy 18 709 837,99



Ulla Real Estate Services TopCo Oy  
Y-tunnus 3123809-7

## KONSERNIN TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### Pysyvät vastaavat

#### Aineettomien hyödykkeiden erittely

	<b>Konserniliikearvo</b>	
Tilikauden alussa	129 896 310	
Lisäykset	234 629 635	
Vähennykset	-327 509,00	
Poistot tilikauden aikana	-17 633 811	
Konserniliikearvo 31.12.2020	346 564 625	0

Suuri osa konserniyhtiöistä on pieniä kirjanpitovelvollisia, joilla ei ole käytössä käyttöomaisuusrekisteriä. Tästä johtuen konsernin ensimmäisellä tilikaudella, ei pysyvistä vastaavista ole mahdollista laatia KPA 2:4.2 §:n mukaisia liitetietoja. Tilikauden 2021 aikana kaikki Suomen konserniyhtiöt ollaan Suomen konserniyhtiöt ollaan siirtämässä käyttöomaisuuskirjanpito-ohjelmaan, minkä ansiosta laajemmat erittelyt voidaan tehdä seuraavan vuoden konsernitilinpäätökseen. Alla on käyttöomaisuudesta eritelty niiden tasearvo ja tilikauden poistot käyttöomaisuusryhmittäin.

#### Tasearvo 31.12.2020

Liikearvo	5 822 490
Muut pitkävaikutteiset menot	368 587
Maa- ja vesialueet	62 629
Rakennukset ja rakennelmat	657 066
Koneet ja kalusto	35 496 273
Muut aineelliset hyödykkeet	1 355 204

#### Poistot tilikaudella

Liikearvo	-1 128 556
Muut pysyvät vastaavat	-7 199 227

### Lyhytaikaisten saamisten erittely

Myyntisaamiset	21 177 437
Lyhytaikaiset lainasaamiset	22 186
Arvonlisäverosaamiset	116 249
Muut saamiset	1 325 043
Siirtosaamiset ja ennakkomaksut	4 443 075
Yhteensä	27 083 989

Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

**EMOYHTIÖN TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Oman pääoman erittely****Sidottu oma pääoma 2020**

Osakepääoma 6.3	0
Lisäykset	0
Vähennykset	0
Osakepääoma 31.12	0

**Sidottu oma pääoma yhteensä****Vapaa oma pääoma 2020**

Muut rahastot 6.3	
Lisäykset	206 575 478,08
Vähennykset	<u>-12 537 638,00</u>
Muut rahastot 31.12	194 037 840,08

Edellisten tilikausien voitto/tappio	0
Jaetut osingot	0
Ostettu omia osakkeita	0
Tilikauden voitto/tappio	-11 830,50
Vapaa oma pääoma yhteensä	<u>194 026 009,58</u>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>194 014 179,08</b>

**Voitonjakokelpoiset varat 2020**

Muut rahastot	194 037 840,08
Tilikauden voitto/tappio	-11 830,50
Edellisten tilikausien voitto/tappio	<u>0</u>
<b>Yhteensä</b>	<b>194 026 009,58</b>

Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

**KONSERNIN TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT****Konsernin oman pääoman erittely**

Osakepääoma	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	194 037 840
Muuntoero	-46 488
Edellisten tilikausien voitto	0
Tilikauden tappio	-23 300 847
Oma pääoma yhteensä	<u>170 690 505</u>

**Pitkäaikainen vieras pääoma**

Lainat rahoituslaitoksilta	180 504 908
Pitkäaikaiset osamaksuvelat	6 704 893
Laskennalliset verovelat	865 391
Yhteensä	<u>188 075 192</u>

**Lainat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin 5 vuoden kuluttua**

Lainat rahoituslaitoksilta	31 209 899
----------------------------	------------

**Lyhytaikainen vieras pääoma**

Lainat rahoituslaitoksilta	12 385 287
Lyhytaikaiset osamaksuvelat	836 432
Saadut ennakot	29 393
Ostovelat	10 136 796
Jaksotetut palkat	13 459 723
Palkkojen sivukulujaksotukset	2 925 641
Muut lyhytaikaiset velat	12 696 122
Jaksotetut korot	2 246 717
Siirtovelat	6 573 309
Verovelat	1 407 702
Yhteensä	<u>62 697 122</u>

Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

## **EMOYHTIÖN LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ**

### **Henkilöstön lukumäärä ja ryhmät**

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa ei ole ollut henkilökuntaa.

### **Annetut rahalainat ja vakuudet toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenille ja muille vastaaville lähipiiriläisille**

Pääomalaina Ulla Real Estate Services Midco Oy 18 709 837,99

### **Omistukset muissa yrityksissä**

Ulla Real Estate Services Midco Oy 100 %

### **Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot**

Yhtiö on emoyhtiö ja konsernitilinpäätös on saatavilla osoitteesta Takomotie 1-3, 00380 Helsinki.

### **Pääomallainojen pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt, kuluksi kirjaamaton korko.**

#### **Pääomallainat**

Pitkäaikaiset pääomallainat 17 932 631,00

#### **Ehdot:**

Pääomallaina täyttää kaikki OYL 12 luvun ehdot, Ei muita olennaisia ehtoja

Lainaa maksetaan mikäli OYL 12 luvun ehdot pääomallainan palauttamiselle täyttyvät.

#### **Korko:**

Pääomallainalle sovittu korko on 8 % vuotuinen korko.

### **Osakeantivaltuus**

Yhtiökokous on 30.4.2020 valtuuttanut hallituksen päättämään osakeannista. Valtuutuksen nojalla voidaan antaa enintään 172 095 208 kappaletta osakkeita.

Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

**Konsernin vastuuerittelyt****2020**

## Velat, joiden vakuudeksi annettu pantteja, kiinnityksiä tai muuta omaisuutta

Velat	215 000 000
Yhteensä	<u>215 000 000</u>

## Edellä mainittujen velkojen omasta puolesta annetut vakuudet

Yrityskiinnitykset	253 500 000
Yhteensä	<u>253 500 000</u>

## Leasingvastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat vastuut	2 243 626
Myöhemmillä tilikausilla maksettavat vastuut	3 563 005

## Vuokravastuut

Seuraavalla tilikaudella maksettavat vastuut	2 780 909
Myöhemmillä tilikausilla maksettavat vastuut	5 482 888

Ulla Real Estate Services TopCo Oy

Y-tunnus 3123809-7

## LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

### Kirjanpitokirja

Päiväkirjat  
Pääkirjat  
Muistiotositteet  
Tasekirja  
Tase-erittelyt

### Säilytystapa

CD-levyllä joka kahtena kappaleena  
CD-levyllä joka kahtena kappaleena  
CD-levyllä joka kahtena kappaleena  
Sidottuna kirjana  
Nidottuna

CD-levyjen aineisto on PDF-muodossa sisältäen lukuohjelman MS Windows/i386 sekä Linux/i386 - ympäristöihin, sekä ASCII-tiedostoina.

## TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

5 Ostolaskut  
6 Maksut  
8 Pkviennit  
20 Tito Nordea

Ulla Real Estate Services TopCo Oy  
Y-tunnus 3123809-7

## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä \_\_\_\_ päivänä huhtikuuta 2021

<p>DocuSigned by: <i>Karl Svozilik</i> D419C4A92A8E488... Karl Svozilik hallituksen puheenjohtaja</p>	<p>DocuSigned by: <i>Marika af Enehjelm</i> 3C00D710557A47B... Marika af Enehjelm hallituksen jäsen</p>	<p>DocuSigned by: <i>Ståle Angel</i> C890A77395A048D... Ståle Angel hallituksen jäsen</p>
---	---	---

<p>DocuSigned by: <i>Janne Näränen</i> 15DB7C85D6EF472... Janne Näränen hallituksen jäsen</p>	<p>DocuSigned by: <i>Tuomas Sarkola</i> 5B9D02E5C52B42B... Tuomas Sarkola hallituksen jäsen</p>	<p>DocuSigned by: <i>Svein Olav Stølen</i> 1F793EFD63C24C2... Svein Olav Stølen hallituksen jäsen</p>
---	---	---

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 28 päivänä huhtikuuta 2021



Turo Koila, KHT  
KPMG Oy